



**ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА**

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**№ 20-448/34-Н**

---

об определении рыночной стоимости трехкомнатной квартиры,  
расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа,  
Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 5

**Дата оценки: 15.09.2020 г.**

**Дата составления отчета: 15.09.2020 г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»

Место нахождения: 450077 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3

ИНН 0274100871 КПП 027401001

ОГРН 1040203922660, дата присвоения 30.11.2004 г.

**ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ:**

Акционерное общество «Эксперт-Оценка»

Республика Башкортостан, 450054 г. Уфа, Проспект Октября 82, офис 181  
телефон (347) 2488-000, 2489-000, 2487-932, 2487-921.

Свидетельство № 081 от 15.12.2003г.

ОГРН 1020202856410 (от 28.10.2002 г.)

e-mail: info@expert-o.ru, сайт: www.expert-o.ru

**ОЦЕНЩИК:**

Комягина Елена Фанисовна

Член СРО - Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Регистрационный номер - 002094

г. Уфа 2020 г.





Справка о состоянии перекрытий, нормативный срок службы здания, физический износ здания	Перекрытия железобетонные, нормативный срок жизни соответствует нормативному сроку жизни всего здания и составляет (согласно нормам амортизации, утвержденным постановлением Совмина СССР 22.10.90 г. № 1072 с учетом изменений и дополнений) для панельных и кирпичных домов 143 года. Физический износ (рассчитанный методом срока жизни) равен 10%		
Функциональное устаревание здания	Не выявлено		
Внешнее устаревание	Не выявлено		
Кадастровая стоимость, руб.	3 734394 (на основании <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/">https://rosreestr.ru/wps/portal/</a> )		
Балансовая стоимость, руб.	1 854 900		
Фактический возраст здания, лет	14	Остаточный срок службы жилого дома, лет	129
Социальный состав жильцов	Смешанный		
<b>ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА</b>			
Количество квартир на этаже	5	Состояние подъезда	Удовлетворительное
Полы	Кафель	Потолок	Побелка
Мусоропровод	+	Стены	Побелка+покраска
Лифт	+	Система безопасности	Домофон
<b>ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ</b>			
<b>ПЛАН КВАРТИРЫ</b>			
Адрес квартиры	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 5		
Кадастровый номер	02:55:000000:8938		
Количество комнат в квартире	3		
Текущее использование	Жилая недвижимость		
Собственник	Государственное унитарное предприятие «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан»		
Местоположение	450000 Республика Башкортостан г. Уфа, ул. Ленина 5/3		
Оцениваемые имущественные права	Хозяйственное ведение		

Этаж	1	Этажность	9
Общая площадь, кв.м.	66,6	Жилая площадь, кв.м.	40,2
Общая площадь (с учетом лоджии / балконов), кв.м.	68,7	Ванная комната, кв.м.	3,0
Коридор, кв.м.	12,8	Кухня, кв.м.	9,6
Лоджия 50 %, кв.м.	2,1	Туалет, кв.м.	1,0
Вид из окна	Во двор		
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ		
<b>ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ/СОСТОЯНИЕ</b>			
Жилая комната, 17,8 кв.м.	<i>стены - обои потолок - побелка пол - линолеум окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Удовлетворительное
Жилая комната, 12,6 кв.м.	<i>стены - обои потолок - побелка пол - линолеум окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Удовлетворительное
Жилая комната, 9,8 кв.м.	<i>стены - обои потолок - побелка пол - линолеум окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Удовлетворительное
Кухня, 9,6 кв.м.	<i>стены - обои потолок - побелка пол - линолеум окна - пластиковые стеклопакеты</i>		Удовлетворительное
Ванная, 3,0 кв.м.	<i>стены - покраска+побелка потолок - побелка пол - кафель</i>		Удовлетворительное
Туалет, 1,0 кв.м.	<i>стены - покраска+побелка потолок - побелка пол - кафель</i>		Удовлетворительное
Коридор, 12,8 кв.м.	<i>стены - обои потолок - побелка пол - линолеум</i>		Удовлетворительное
Внутренняя отделка	Согласно Акту осмотра от 15.09.2020 г. оцениваемая квартира находится в удовлетворительном состоянии и имеет чистовую отделку, что соответствует «Косметическому» ремонту квартира используется по назначению; ремонтные работы не требуются.		
<b>СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (БЛАГОУСТРОЙСТВА)</b>			
Входная дверь	Нет данных		
Электроснабжение	+	Газоснабжение	+
Канализация	+	Отопление	+
Водопровод	+	Слаботочные сети	+
Мусоропровод	+	Лифты	+
Напольные эл.плиты	-	Горячее водоснабжение	+
Оборудование для вышеперечисленных систем установлено, оборудование в удовлетворительном состоянии			

Примечание.

Определение физического износа жилого здания



## Подобранные объекты-аналоги:

Тип объекта	Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местонахождение	Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 5	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2 р-н Орджоникидзевский	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2	Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Коммунаров, 66/2
Площадь (с учетом площади балконов и лоджий), кв.м.	68,70	76,70	65,60	62,20	62,20	62,20	62,20	62,20
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость предложения объекта к продаже, руб.	подлежит определению	4 200 000	4 090 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000
Стоимость предложения объекта к продаже, руб./кв.м.	подлежит определению	54 759	62 348	49 839	49 839	49 839	49 839	49 839
Условия рынка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/3">https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/3</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2">https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2">https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2">https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2">https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2">https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2</a>	<a href="https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2">https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/2</a>
Телефон для получения информации		89876000056	89279551183	89631372611	89631372611	89631372611	89631372611	89631372611
Дата информации		30.08.2020	15.08.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020	08.09.2020
Дата действия информации		15.09.2020 (актуально на дату оценки)	15.09.2020 (актуально на дату оценки)	15.09.2020 (актуально на дату оценки)	15.09.2020 (актуально на дату оценки)	15.09.2020 (актуально на дату оценки)	15.09.2020 (актуально на дату оценки)	15.09.2020 (актуально на дату оценки)
Жилая площадь, кв.м.	40,20	н/д	36,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Площадь кухни, кв.м.	9,60	н/д	11,50	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
Этаж/этажность	1/9	9/12	11/12	9/13	9/13	9/13	9/13	9/13
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Планировка	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Наличие балкона/лоджии	+	+	+	+	+	+	+	+
Качество внутренней отделки	Косметический ремонт	ремонт категории "Современный"	ремонт категории "Современный"	ремонт категории "Современный"	ремонт категории "Современный"	ремонт категории "Современный"	ремонт категории "Современный"	ремонт категории "Современный"
Обременения	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная







ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА

Таблица корректировок по сравнимым продажам

Элемент сравнения	Единица измер.	оцениваемый	Объекты сравнения (объекты-аналоги)	
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 4
Объекты		нет	нет	нет
Обременения		нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		48 481	55 200
Транспортная доступность		удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка	%		0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		48 481	55 200
Общая площадь квартиры		68,70	76,70	65,60
Корректировка	%		2,20%	-0,90%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		49 548	54 703
Качество внутренней отделки	кв.м.	Косметический ремонт	ремонт категории "Современный"	ремонт категории "Современный"
Корректировка	%		-9,10%	-8,30%
Качество внутренней отделки	кв.м.		45 039	50 163
Для выводов:				
Скорректированная итоговая стоимость	руб./кв.м.		45 039	50 163
Весовой коэффициент	к-т		1,00	0,33
Цена за 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.		46 152	
Рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу	руб.	3 170 642		
				43 287
				0,33
				Косметический
				0,00%
				43 287

## 7. **ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Стоимость объекта оценки определяется как

$A1 \cdot C1 + A2 \cdot C2 + A3 \cdot C3$ , где

A1, A2, A3 – весовые коэффициенты,

C1, C2, C3 – стоимость по использованным подходам.

При выводе итоговой величины стоимости Оценщик исходит из следующих предположений:

Объект недвижимости, рассматриваемый в данном отчёте, оценивается для определения обоснованной рыночной стоимости,

При выводе итоговой величины стоимости Оценщик руководствуется количеством информации, имеющейся по каждому подходу.

Стоимость помещения, полученная затратным подходом, в условиях активного рынка не отражает реального состояния рынка купли-продажи и аренды жилых помещений, а так же не учитывает разницу между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений. Этот подход даёт более реальные результаты, когда рынок недвижимости практически отсутствует. В данном отчете использовалась информация об уровне цен на жилую недвижимость. Исходя из сказанного, Оценщик решил не использовать данный подход при выводе итоговой стоимости объекта оценки.

*Затратному подходу присваивается удельный вес – 0,0 (0 %)*

Результаты оценки, полученные сравнительным подходом, дают всегда более достоверные цифры, так как он основывается на реальные цены купли-продажи на рынке недвижимости. В данном отчете Оценщик использовал цены предложения на рынке жилой недвижимости г. Уфа Оценщиком были подобраны наиболее близкие по местоположению и планировке объекты аналоги. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных о подобранных аналогах позволяет получить наиболее достоверные результаты. Исходя из вышеизложенного, было принято решение присвоить сравнительному подходу удельный вес – 1,0.

*Сравнительному подходу присваивается удельный вес – 1,0 (100%)*

Стоимость, полученная доходным подходом, отражает стоимость использования помещения и возможность получения будущих доходов. Исходя из того факта, что использование жилой недвижимости не связано с получением доходов от её эксплуатации и поэтому возможна большая погрешность при прогнозировании доходов и данный подход для оценки квартиры не использовался.

*Доходному подходу присваивается удельный вес – 0,0 (0%).*

Таблица 7.1

Рассматриваемый подход	Стоимость, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Не рассматривался	0	Не рассматривался
Доходный подход	Не рассматривался	0	Не рассматривался
Сравнительный подход	3 170 642	1	3 170 642
<b>Итого рыночная стоимость квартиры составляет</b>		<b>1</b>	<b>3 170 642</b>
<b>ОКРУГЛЕННО:</b>			<b>3 170 000</b>

**Рыночная стоимость трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. Коммунаров, д. 66, корп. 2, кв. 5, полученная сравнительным подходом по состоянию на 15 сентября 2020 года составляет 3 170 000 (Три миллиона сто семьдесят тысяч) рублей.**

Оценщик I категории

Комягина Е. Ф.





